

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Gottl | Richter | Gomeier

Wertermittlung Mieten Betriebskosten Bauschäden Beratung

Stellungnahme Abteilung II



Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Storchenhang 7

93346 Ihrlerstein

Flurstücknummer 90 (Gmkg Neukelheim)

Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg

- Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –

AZ.: 4 K 96/23

Qualitätstichtag: 03.01.2024

Wertermittlungstichtag: 03.01.2024

Erstellt am: 07.02.2024

Kapitalwert Abteilung II

Abt.II/1.) 43.400 €

Reiner Gottl MBA, MRICS

Master of Business Administration
Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

ö.b.v. Betriebskostenabrechnung
und Mieten für Grundstücke und
Gebäude (IHK Regensburg)

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (DIN EN ISO/IEC 17024)

Anita Richter

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Diplom Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (DIA)

Markus Gomeier MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

M. Sc. Real Estate (IREBS)

Vereidigter Sachverständiger
(Chartered Surveyor und RICS
Registered Valuer) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

CIS HypZert (F) für finanz-
wirtschaftliche Zwecke
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Tanja Dorfmeister

Dipl.-BW. (FH)

SV Betriebskostenabrechnung

Josef Brunner

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur

ö.b.v. Schäden an Gebäuden (HWK)

Büros

Von-Heyden-Str. 6

93105 Tegernheim

Tel. +49(0)157/789 377 52

www.gottl-richter.de

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

Tel +49(0)176/802 688 10

Kooperationspartner:

Rechtsanwältin Magdalena Gomeier

Wörther Straße 25

93093 Donaustauf

www.kanzlei-gomeier.de

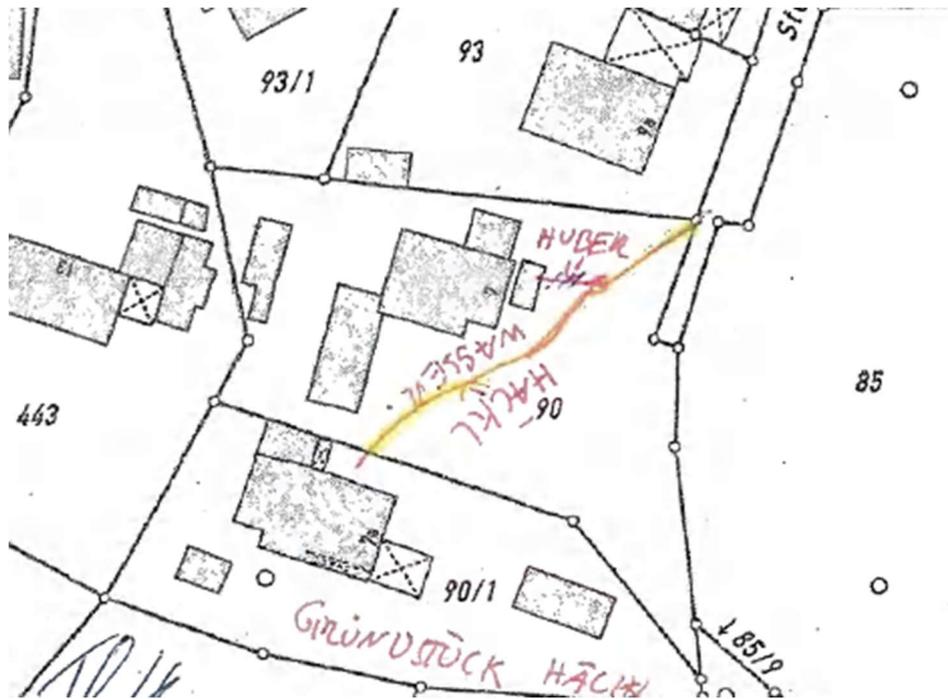
II. Abteilung - Lasten und Beschränkungen

- 1.) Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr.90/1; gemäß Bewilligung vom 02.04.2019 URNr.261 Notarin Julia Herbst, Riedenburg.

Inhalt der Dienstbarkeitsurkunde

- 1.) Der Inhaber der Dienstbarkeit ist berechtigt:
 - a. das dienende Grundstück mit Versorgungsleitungen (Frischwasser) - nachstehend „Leitungen“ genannt - zu durchqueren,
 - b. die Leitungen dauernd in dem dienenden Grundstück zu belassen,
 - c. die zum dauernden Betrieb der Leitungen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken ausschließlich durch das zuständige Versorgungsunternehmen bzw. dessen Mitarbeiter vornehmen zu lassen und die zum dauernden Betrieb erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten auf dem dienenden Grundstück vornehmen zu lassen, wobei sämtliche daraus entstehende Schäden durch den Berechtigten zu ersetzen sind,

und zwar jeweils in dem im beigefügten Lageplan rot und gelb gekennzeichneten Ausübungsbereich.



- 2.) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes ist verpflichtet, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden könnten, zu unterlassen

- 3.) Kosten und Lasten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung, Verkehrssicherung und Haftung der Leitungen trägt der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes; der Eigentümer des dienenden Grundstückes trägt sie (anteilig) nur für diejenigen Leitungen, die seiner eigenen Ver- und Entsorgung dienen.
- 4.) Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten, etwa Mietern, überlassen werden.

Bestimmung des Kapitalwertes Abt.II/1

Üblicherweise sind die Beeinträchtigungen i. d. R. auf die betroffene Fläche beschränkt. Im vorliegenden Fall ist die betroffene Fläche nicht nur der markierte Bereich sondern das gesamte Grundstück, da dieses als Liquidationsobjekt bewertet wird. Die Wertminderung für die durch das Recht beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Die nachfolgenden Minderungsquoten beziehen sich auf die betroffenen Flächen.

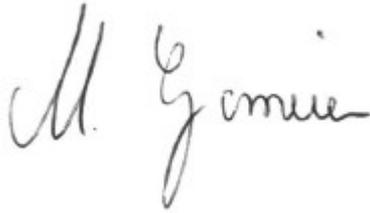
Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit betroffene Fläche	Wertminderungsquote betroffene Fläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Es sind geringe Beeinträchtigungen der betroffenen Fläche (Gesamtgrundstück) durch das Leitungsrecht gegeben. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Wertminderungsquote der Fläche in Höhe von 10% angemessen.

Somit ergibt sich ein Kapitalwert von:

433.920 € (Bodenwert - siehe Gutachten) 10% = **rd. 43.400 €**

Donaustauf, den 07.02.2024



Markus Gomeier MRICS

Die Stellungnahme wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.